



ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning



Detaljplan för

Fästet 7

inom Segeltorps kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i juni 2009.



Planbeskrivning

1. Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för att överföra en mindre del av fastigheten Värnet 22 till fastigheten Fästet 7. Området är i gällande detaljplan avsatt som kvartersmark med beteckningen skog.

Fastighetsägaren har träffat ett preliminärt avtal om förvärv av denna markbit, d.v.s. del av Värnet 22.

Fastighetsägaren vill köpa in marken och genomföra planändringen är för att möjliggöra en delning av Fästet 7.

2. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Hushållning med mark- och vattenområden

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvensbeskrivningen avsnitt 3.6. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Detaljplanen bedöms inte ha en sådan inverkan på miljön att påverkan kan anses vara betydande. Bedömningen blir att en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) inte behövs.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i kommundelen Segeltorp och omfattar fastigheten Fästet 7 samt en mindre del av fastigheten Värnet 22. Fastigheten Värnet 7 är i enskild ägo. Fastigheten Värnet 22 ägs av bostadsrättsföreningen Generalen.. Planområdet har en sammanlagd yta på ca 1725 kvm .

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I Översiktsplan från 2000, godkänd 17 december 2001, är området utpekad som område för bostäder med lågt markutnyttjande. Se Översiktsplanen på Huddinge kommuns hemsida:

<http://www.huddinge.se/upload/Bygga&Bo/Filer/Oversiktsplan/karta.pdf>

4.2 Gällande Detaljplan

Området är planlagt med detaljplan (stadsplan) för Kv Värnet m fl, planlittera Dp 1-C-27, laga kraftvunnen 16 maj 1991. Detaljplanen anger för fastigheterna bostadsändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 april 2009 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad, upprätta ny detaljplan.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 28 §). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda, det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består kvartermarken huvudsakligen av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup).

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksamats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag en friliggande villa i två våningar och ett garage.

Planområdet är omgivet av friliggande villor och flerbostadshus.

Detaljplanen medför uppförande av en villa i två våningar. Tillfart till den nya tomten bör ske genom anslutning till gemensamhetsanläggningen ga:6.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Värnvägen som i norr ansluter till Smista allé.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm ska varje fastighet ha två biluppställningsplatser. Byggherren ska i bygglovsskedet redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

5.5 Störningar

Buller, vibrationer

Området är utsatt för störande trafikbuller. Vid uppmätning av alla bullerkällor under ett dygn så beräknas de uppgå till mellan 55-60 dB(A) ekvivalent nivå, enligt den övergripande bullerkartläggning som tagits fram för Huddinge kommun.

Då riksdagens riktvärden inte uppfylls vid lokalisering av tillkommande bostäder kan i vissa fall avsteg från riktvärdena accepteras. Avsteg från riktvärdena bedöms i detta fall kunna ske, dels mot bakgrund av det centrala och kollektivtrafikhäna läget, dels därför att det rör sig om en

mycket liten del kompletterande bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

VA-ledningar finns utbyggda i Värnvägen.

Dagvatten

Planen har bestämmelsen lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, vilket innebär att dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker från fastigheterna.

Elförsörjning

Tillkommande fastighet kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Sophantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.9 Administrativa frågor

Detaljplanen ges en administrativ bestämmelse angående ändrad lovplikt. Bygglov krävs inte för komplementbyggnad under förutsättning att byggnaden överensstämmer med planbestämmelser. Byggnmälan skall dock alltid göras.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt nedan genomföras. Därefter kan bygglov för friliggande villa meddelas.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt förfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under tredje kvartalet 2009, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av planen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning lämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge.

2.2 Avtal

Avtal om marköverlåtelse ska träffas mellan ägarna till fastigheterna Fästet 7 och Värnet 22.

När marken enligt ovan överförs till Fästet 7 ska området befrias från den rätt som gemensamhetsanläggningen Värnet g:a1 har i området. Värnet g:a1 förvaltas av Värnets Samfällighetsförening. Även rätt till utfart inom del av samfälligheten Värnet S:1 ska tryggas i samband med att den nya bostadsfastigheten bildas.

3. Ekonomiska frågor

3.2 Gatukostnader

Några särskilda gatukostnader avses ej tas ut.

3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Detaljplanen bekostas av ägaren till Fästet 7 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplanen.

5. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Handläggare för detaljplanen är planarkitekt Gert Persson, planavdelningen.

Miljöbeskrivning

Sammanfattning

Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker: Huddinge är vidare en s k Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas genom att göra att göra övertänkta materialval. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar.

3. Miljöbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, d.v.s. Detaljplan (stadsplan) för Kv Värnet m fl, planlittera Dp 1-C-27, laga kraftvunnen 1991-05-16. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen av berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

3.2 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Kvävdioxidhalterna i området för år 2006, ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Se Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds hemsida. www.slb.mf.stockholm.se/lvf

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Någon utredning om bensen har inte gjorts i länet, Naturvårdsverkets bedömning vid införandet pekade inte på att det ska bli problem att klara normen i Sverige.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.3 Buller och vibrationer

Området är utsatt för störande trafikbuller. Vid uppmätning av alla bullerkällor under ett dygn så beräknas de uppgå till som högst 55-60 dB(A) ekvivalent nivå, enligt den övergripande bullerkartläggning som tagits fram för Huddinge kommun.

Då riksdagens riktvärden inte uppfylls vid lokalisering av tillkommande bostäder kan i vissa fall avsteg från riktvärdena accepteras. Avsteg från riktvärdena bedöms i detta fall kunna ske, dels mot bakgrund av det centrala och kollektivtrafikhäna läget, dels därför att det rör sig om en

mycket liten del kompletterande bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

3.4 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.5 Dagvattenhantering

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Omhändertagande eller fördröjning av dagvatten på fastigheten får ske endast under förutsättning att angränsande fastigheter garanterat inte belastas av dagvattenhanteringen.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.6 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas.

3.7 Energiförsörjning

Tillkommande byggnad kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Eventuell flyttning eller ombyggnad av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av fastighetsägaren.

3.8 Landskapsbild

Detaljplanen medför att en ny friliggande villa kan tillkomma på kvartersmark i ett bostadsområde som redan är utbyggt med friliggande villor och flerbostadshus.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Gert Persson

planarkitekt

